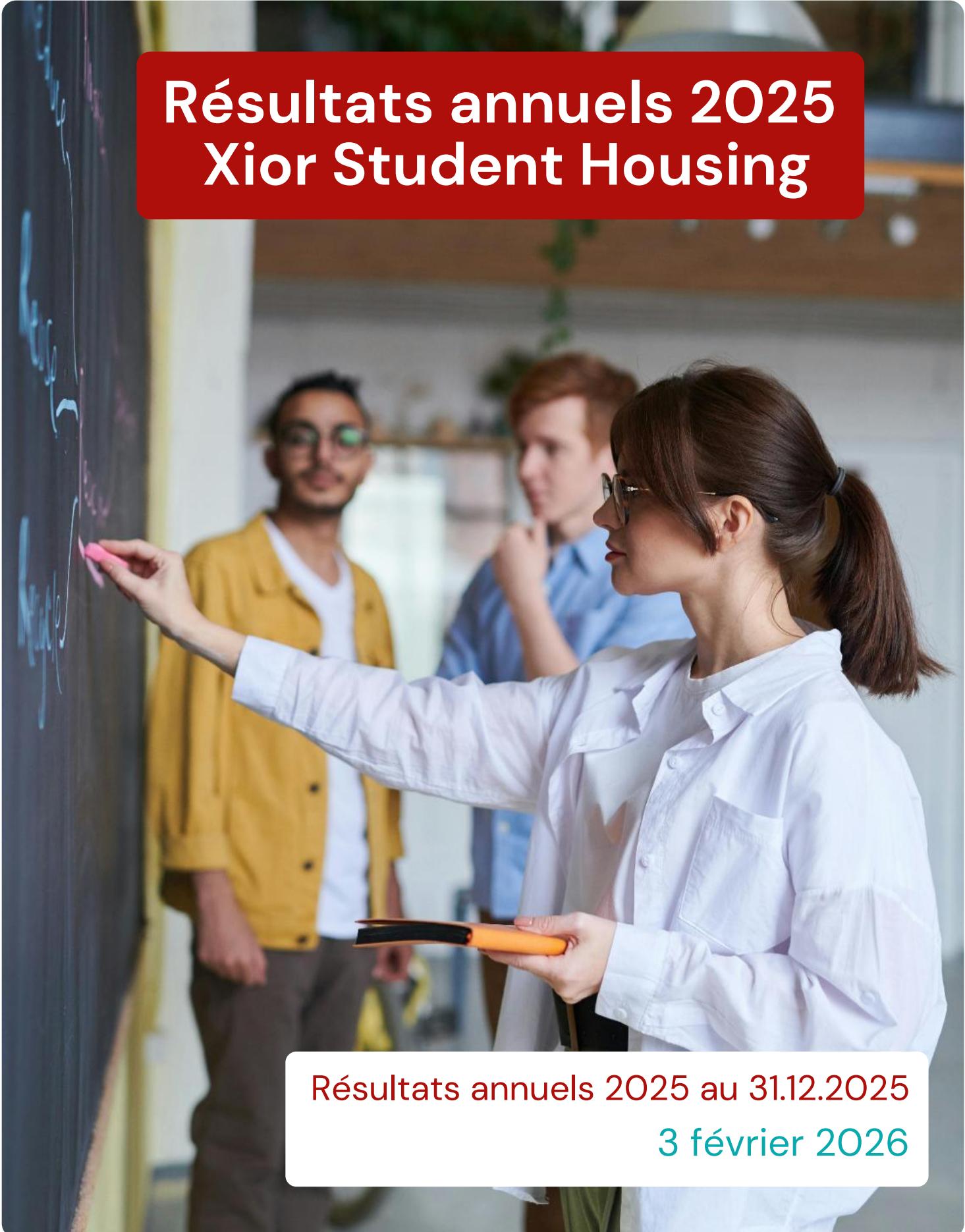


Résultats annuels 2025 Xior Student Housing



Résultats annuels 2025 au 31.12.2025
3 février 2026

Xior clôture 2025 sur une solide performance et vise sur une reprise de la croissance du BPA pour 2026-2027

2025 : BPA/DPA confirmés à 2,21/ 1,768 EUR, grâce à la croissance des loyers LfL supérieure à l'inflation pour la 3^{ème} année consécutive, ainsi qu'à l'occupation record

2026-2027 : plan de croissance sur 2 ans avec une croissance visible du BPA à 2,30 EUR en 2026 (+4%), suivie d'une nouvelle hausse à 2,40 EUR en 2027 (+4%)



2025 : Xior confirme pouvoir de fixation des prix et établit les fondations d'une nouvelle croissance du BPA

Solides performances opérationnelles et financières dans un marché caractérisé par une offre structurellement insuffisante

- ◆ Le résultat EPRA s'élève à 102,3 MEUR (+12%)
- ◆ Taux d'occupation de 98%, structurellement élevé et stable dans tous les pays
- ◆ Croissance des loyers LfL de +5,43%, nettement supérieure à l'inflation et aux prévisions précédentes de 5%
- ◆ Marge d'exploitation >87%, grâce aux économies d'échelle et à la maîtrise des coûts
- ◆ Environ 1.300 nouvelles chambres d'étudiants ajoutées au portefeuille en 2025
- ◆ Réévaluations positives de +1,2% YtD, grâce à la croissance des loyers et aux transactions sur le marché
- ◆ Bilan solide avec un LTV <50% et des besoins de financement couverts à 100% dans les 18 prochains mois

Prévisions des bénéfices et du dividende 2025

- ◆ BPA 2025 : 2,21 EUR et DPA 2025 : 1,768 EUR

Perspectives 2026-2027 : Priorité à la création de valeur durable et à la reprise de la croissance du BPA

À partir de 2026, l'accent sera mis sur une reprise de la croissance du BPA dans le cadre d'une **trajectoire de croissance sur deux ans (2026-2027)**. Cette croissance repose sur la croissance structurelle des loyers, l'effet de levier opérationnel et l'exécution du pipeline actif sur 2026-2027. Elle sera réalisée dans un cadre financier stable, sans augmentation du ratio d'endettement ni risque supplémentaire pour le bilan.

Priorité stratégique à la poursuite de la croissance du BPA

- ◆ **Return** : accélération de la croissance des loyers grâce au *pricing power* et aux revenus supplémentaires. Prévisions **croissance des loyers LfL 2026** : minimum 4%, au moins 1% au-dessus de l'inflation
- ◆ **Efficiency** : économies d'échelle, digitalisation et modèle de coûts serrés comme levier direct du BPA
- ◆ **Quality** : satisfaction supérieure des étudiants comme moteur de la croissance durable des loyers et de la rétention

Croissance à environ 23.500 unités grâce à l'exécution du pipeline - entièrement financé en interne

- ◆ Achèvement d'environ 1.150 nouvelles unités en 2026-2027 ; +10,2 MEUR de revenus locatifs supplémentaires
- ◆ Rentabilité ciblée du futur pipeline
- ◆ Maintien d'un LTV <50% et d'une forte position de liquidité

Perspectives financières

- ◆ **2026 prévisions de bénéfices et dividendes** : 2,30 EUR BPA et 1,84 EUR DPA (+4% vs. 2025)
- ◆ **2027 prévisions de bénéfices et dividendes** : 2,40 EUR BPA et 1,92 EUR DPA (+4% vs. 2026)

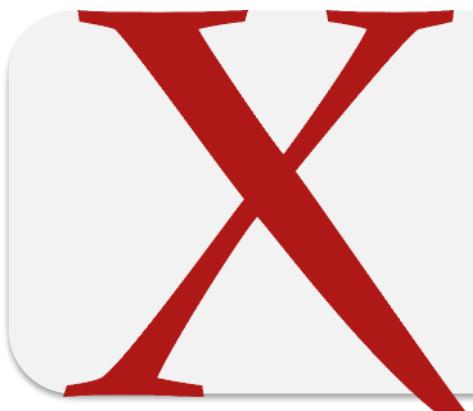
Dix années consacrées à la construction des fondations constituent aujourd'hui la base de la prochaine phase de croissance



Christian Teunissen, CEO : "En dix ans, nous avons construit des fondations solides chez Xior : une plateforme paneuropéenne, un portefeuille de qualité et un bilan solide. La croissance de nos loyers LfL a été nettement supérieure à l'inflation pendant trois années consécutives, ce qui confirme le pouvoir structurel de fixation des prix et la qualité de nos actifs. Avec cette base, des taux d'occupation élevés, des marges solides et un pipeline de croissance entièrement financé en interne, nous sommes prêts à entrer dans la prochaine phase à partir de 2026 et à fournir une fois de plus une croissance visible et durable du bénéfice par action."

Table des matières

1. Faits marquants de l'exercice 2025	5
2. Perspectives 2026	6
3. Mise à jour opérationnelle	9
4. Résultats financiers consolidés 2025	12
5. Financement	17
6. Principales réalisations au cours de l'année 2025	17
7. Événements importants survenus après la fin du quatrième trimestre	19
8. Perspectives de croissance	19
9. Rapport financier annuel - Assemblée Générale Annuelle	20
10. Calendrier financier 2026	20
11. Synthèse financière	21
12. Indicateurs alternatifs de performance (IAP) : tableaux de réconciliation	27
13. Glossaire des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) utilisés par Xior Student Housing	34

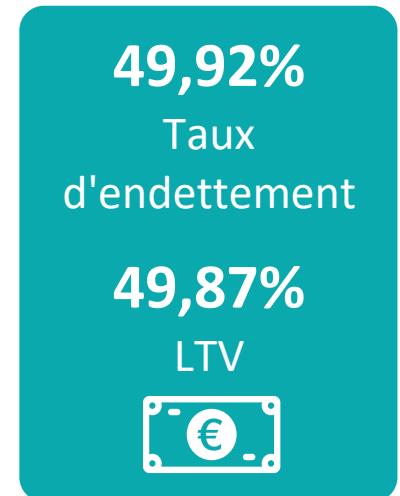


Xior Analyst & Investor call
Mardi 3 février 2026 de 10:00 CET à 11:00 CET

Inscrivez-vous pour le webcast ici :

Cliquez ici

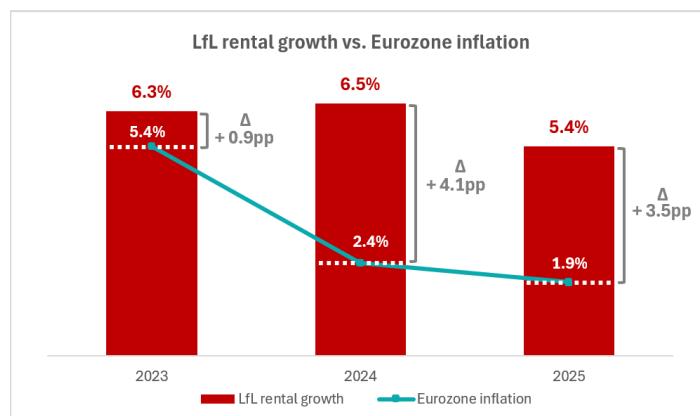
Faits marquants de l'exercice 2025



1. Faits marquants de l'exercice 2025

Modèle d'entreprise solide soutenu par un marché dynamique et en croissance

- ◆ Les revenus locatifs nets augmentent à 179.600 KEUR, en hausse de 7% vs. 2024 grâce à :
 - L'achèvement d'un **nouveau projet** à Varsovie avec un total d'environ 404 nouveaux lits
 - L'**acquisition de nouveaux actifs** à Wroclaw et Varsovie pour un total d'environ 900 lits
 - **Croissance des loyers LfL de 5,43% YoY**, supérieure aux prévisions initiales et **nettement supérieure à l'inflation pour la troisième année consécutive**
 - **Taux d'occupation élevé et stable à 98%** pour T4 2025, dans tous les pays
- Ces acquisitions et achèvements augmenteront encore les revenus locatifs en 2026 et stimuleront davantage la croissance du BPA. La **pénurie significative de logements étudiants de haute qualité** crée un environnement dynamique dans lequel Xior peut maintenir des taux d'occupation élevés et réaliser une croissance des loyers supérieure à l'inflation.
- ◆ Les premiers signes de la **nouvelle saison de location 2026** sont positifs. Depuis décembre, Xior a enregistré un fort afflux de demandes, ce qui indique une demande toujours élevée et confirme le solide *pricing power* du groupe, même après les récents ajustements de loyers.



Portefeuille et pipeline : réévaluations positives et poursuite de la croissance

- ◆ Au 31 décembre 2025, le portefeuille immobilier total est évalué à 3,6 milliards EUR, soit une augmentation de 7,4% ou 245 MEUR par rapport au 31 décembre 2024 (3,3 milliards EUR). D'une part, cette augmentation est due à une **réévaluation positive (+39 MEUR ou +1,2% YtD)** principalement tirée par la croissance des loyers. D'autre part, l'augmentation reflète également les récentes acquisitions à Varsovie et Wroclaw, ainsi que l'achèvement de Wenedow à Varsovie.
- ◆ Xior poursuit la mise en œuvre de son **pipeline actif**. L'achèvement du projet phare Brinktoren à Amsterdam et de la résidence Boavista à Porto est prévu pour 2026. Les projets à Seraing et à Gand seront livrés en 2027. **Les besoins d'investissement restants** dans ce pipeline restent **limités**, avec un coût à venir d'environ 14 MEUR (net après la vente d'une partie de Brinktoren à Ymere). La livraison de ces projets générera environ 10,2 MEUR de revenus locatifs annuels supplémentaires.
- ◆ Aucun nouveau désinvestissement n'a été annoncé au cours du T4. Cependant, les cessions annoncées précédemment, d'un montant total de 14 MEUR, ont été menées à bien. Xior continue d'évaluer de **manière opportuniste** les **ventes possibles** afin de créer de la valeur pour les actionnaires grâce à la rotation des actifs vers des propriétés plus récentes et plus rentables, sans faire partie d'un programme de désinvestissement actif.
- ◆ **EPRA NTA/action à 38,67 EUR** vs. 39,91 EUR au 31/12/2024, une baisse principalement due à un nombre plus élevé d'actions.
- ◆ Poursuite de la croissance de la **plateforme paneuropéenne unique** de Xior : le portefeuille s'accroît de **1.573 unités** nettes en glissement annuel pour atteindre **22.268 unités étudiantes**

louables (22.863 lits). Lorsque l'ensemble du pipeline sera réalisé, le portefeuille atteindra environ 4 milliards EUR, avec 25.424 unités d'étudiants louables (26.007 lits).

Renforcement de la liquidité du bilan et du ratio d'endettement

Grâce à des acquisitions stratégiques en 2025 d'investissements immédiatement rentables en Pologne, financées par de nouveaux fonds propres, des désinvestissements ciblés et des dépenses d'investissement limitées pour poursuivre la mise en œuvre du pipeline actif, Xior maintient un **ratio LTV et un ratio d'endettement inférieurs à 50%**. Les acquisitions ont été financées par une combinaison équilibrée de nouveaux fonds propres et de ressources internes. Les rendements d'investissement plus élevés des acquisitions polonaises ont compensé les nouvelles actions, **préservant la valeur actionnariale** et maintenant le bénéfice par action stable par rapport à l'année précédente.

- ◆ **Le ratio d'endettement et le ratio LTV tombent** respectivement à 49,92% et 49,87%, vs. 50,64% et 50,99% au 31/12/2024
- ◆ **Le résultat EPRA** - part du groupe augmente à 102.323 KEUR (+12% YoY)
- ◆ **Résultat EPRA/action** - part du groupe à **2,21 EUR/action¹**, stable par rapport à l'année précédente même avec 10,7% d'actions supplémentaires en moyenne par rapport à 2024
- ◆ **Le dividende par action à 1,768 EUR/action** sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle du 21 mai 2026

Xior continue d'adopter une **stratégie de financement proactive**, prolongeant ou refinançant systématiquement les prêts au moins 12 mois avant leur date d'échéance. Dans le même temps, la société continue de viser une position de liquidité solide, avec un montant cible minimum de 100 MEUR de lignes de crédit non tirées. La position de liquidité de Xior s'élève actuellement à 141 MEUR, contre 162 MEUR au T3 2025. Cela **couvre entièrement les besoins de financement de Xior pour les 18 prochains mois**. Les refinancements, le programme d'investissement entièrement engagé et le *commercial paper* en circulation sont entièrement couverts. Le prêt USPP de 34 MEUR arrivant à échéance au T2 2026 sera refinancé par un nouveau prêt auprès d'une autre banque.

Au T4 2025, un **prêt supplémentaire** a également été conclu avec ABN Amro pour un montant de 35 MEUR avec une échéance de 2,5 ans, ainsi qu'un nouveau prêt avec ICBC pour un montant de 25 MEUR avec une échéance de 3 ans.

- ◆ **Le coût de financement** diminue légèrement à 3,06% (contre 3,10% au T4 2024). La maturité moyenne des prêts en cours a été prolongée à 5,2 ans (contre 4,3 ans au T4 2024)
- ◆ **Le ratio de couverture** de 89,3% (contre 92% au T4 2024) en continu sur une période de 5 ans
- ◆ **Le ratio de couverture des intérêts (ICR)** augmente encore à 3,13 (vs. 2,67 au T4 2024)
- ◆ **Dette nette/EBITDA (ajusté) stable** à 11,89 (vs. 11,83 au T4 2024)². La dette nette/EBITDA n'est pas un covenant

2. Perspectives 2026-2027

Piliers stratégiques pour une croissance durable du BPA pour 2026-2027

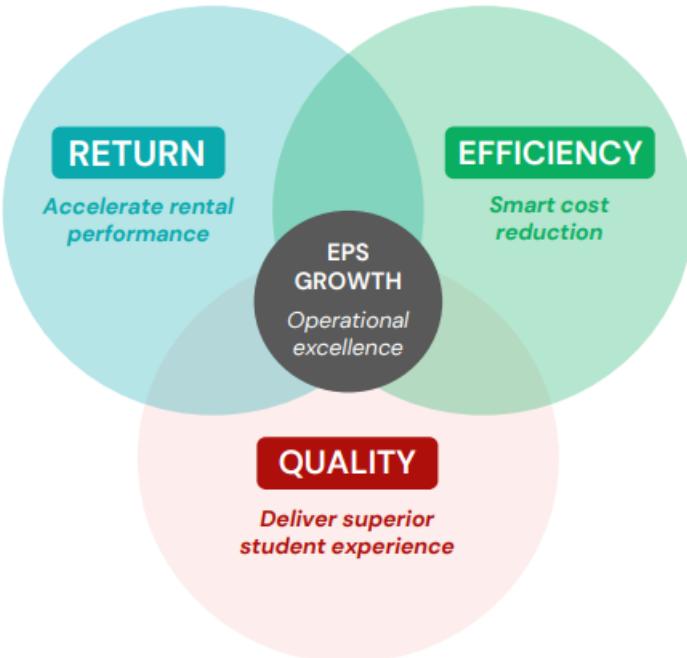
Après une période au cours de laquelle Xior s'est délibérément concentré sur le renforcement du bilan, l'intégration et l'optimisation opérationnelle, le groupe entre, à partir de 2026, dans une nouvelle phase de croissance sur une trajectoire de deux ans (2026-2027), en ligne avec l'exécution du pipeline actif. S'appuyant sur un pipeline de croissance entièrement financé, un ratio d'endettement stable et une

¹ Les chiffres par action ont été calculés sur la base du nombre moyen pondéré d'actions, en tenant compte du droit au dividende des actions concernées, sauf indication contraire.

² Pour le calcul complet, voir le chapitre 12 (Indicateurs alternatifs de performance (IAP)).

plateforme opérationnelle éprouvée, l'accent est à nouveau mis sur une **croissance structurelle et visible du BPA**, après une période de croissance essentiellement neutre en termes de BPA.

Pour la période 2026-2027, la stratégie repose sur trois piliers complémentaires - **Return, Efficiency et Quality** - qui, ensemble, visent à restaurer et à accélérer le BPA sans risque supplémentaire pour le bilan.



Return : accélération de la croissance des loyers comme principal moteur du BPA

Xior renforce son profil de BPA en accélérant encore la croissance des loyers, soutenue par plusieurs leviers concrètement identifiables :

- **Pouvoir structurel de fixation des prix supérieur à l'inflation** grâce à une politique tarifaire dynamique et adaptée au marché. Pour 2026, Xior prévoit une croissance des loyers LfL de minimum 4%, supérieure d'au moins 1% à l'inflation, soutenue par une pénurie persistante sur tous les marchés clés et des taux d'occupation élevés.
- **Une contribution accélérée des nouvelles constructions**, avec un *ramp-up* opérationnelle plus rapide grâce à une approche de vente digitale centralisée et des processus commerciaux éprouvés. Les livraisons récentes de 2025 ainsi que celles attendues en 2026 contribueront de manière immédiate et visible au résultat récurrent.
- **Mise en place d'un B2B revenue desk dédié**, axé sur la maximisation des revenus supplémentaires. Ce desk se concentre sur l'augmentation de l'occupation estivale via des partenariats avec les entreprises et sur l'élargissement des collaborations avec les universités et les institutions d'enseignement, générant ainsi des revenus plus élevés sans augmentation proportionnelle des coûts.
- **Recyclage du capital via la rotation des actifs**, permettant des cessions opportunistes d'actifs en vue de leur réinvestissement dans des actifs à rendement plus élevé.

Ces initiatives ne renforcent pas seulement le chiffre d'affaires, mais se traduisent directement par une augmentation du résultat récurrent par action.

Efficiency : l'échelle et la réduction des coûts comme levier direct du BPA

Aujourd'hui, après des années d'intégration, de contrôle des coûts et de construction d'une plateforme, Xior dispose d'un **modèle opérationnel robuste, évolutif et efficient**. À partir de 2026, cette échelle sera explicitement exploitée comme **levier opérationnel**, réduisant encore les coûts unitaires, avec un impact

direct sur les marges et le BPA. Les améliorations de l'efficacité reposent, entre autres, sur les éléments suivants :

- La poursuite du déploiement de **services centraux partagés** au sein d'une structure matricielle, tout en conservant la responsabilité locale. Ce modèle combine la connaissance du marché local et la proximité opérationnelle avec des économies d'échelle, des processus cohérents et un contrôle strict des coûts.
- La poursuite de la **digitalisation et de l'automatisation des processus**, y compris les flux de travail administratifs, l'intégration informatique et le pilotage fondé sur les données.
- Un **modèle de coûts efficient et évolutif**, soutenu par un benchmarking continu et une discipline rigoureuse en matière de frais généraux et de dépenses opérationnelles.

Quality : la qualité et la rétention comme fondement d'une croissance durable du BPA

Xior continue d'investir dans la qualité de l'expérience étudiante en tant que **levier structurel** pour le **pricing power, l'occupation et la création de valeur à long terme**. La qualité n'est pas un coût, mais un instrument stratégique qui soutient la croissance durable des loyers et renforce la stabilité du BPA récurrent. L'accent est mis sur :

- **La déploiement progressif du modèle Baseline**, un modèle de communauté et de service rentable dont l'impact positif sur la satisfaction et la rétention des étudiants a été prouvé ;
- **L'harmonisation des normes de service et de qualité** dans tous les pays et toutes les résidences, afin de garantir un service cohérent à grande échelle ;
- **Amélioration de l'expérience client digitale**, avec des points de contact digitaux transparents, une résolution plus rapide des problèmes et une interaction plus efficace avec les résidents.

Customer Satisfaction Index (CSI) survey students – fall 2025

Total satisfaction Group:

87.2%



Une plus grande satisfaction et une meilleure rétention conduisent à des **taux d'occupation structurellement élevés**, à une baisse de la rotation et à une meilleure prévisibilité des flux de trésorerie. Cela favorise non seulement une croissance durable des loyers, mais aussi le **maintien de la valeur à long terme du portefeuille**. L'optimisation des coûts se fait explicitement sans compromettre la qualité, de sorte que l'efficacité opérationnelle et l'expérience du client se renforcent mutuellement en tant que fonction de la **croissance durable du BPA**.

Poursuite du développement du pipeline 2026-2027

- ◆ **Poursuite de la mise en œuvre du pipeline actif** : ajout d'environ 1.150 nouvelles unités locatives en 2026-2027 pour une valeur d'investissement totale d'environ 177 MEUR. La livraison de ces projets générera environ 10,2 MEUR de revenus locatifs annuels supplémentaires.
- ◆ **Rentabilisation du pipeline futur** : en plus du pipeline actif existant, le (re)développement de quelques projets supplémentaires à partir de sa propre réserve foncière sera envisagé. L'analyse

et la planification sont actuellement en cours. De cette manière, les investissements déjà réalisés dans la réserve foncière et les bâtiments existants, avec des dépenses supplémentaires limitées, seront revitalisés de manière efficace et relativement rapide. Ces projets seront entièrement financés dans les années à venir par le biais de son propre financement.

Perspectives financières pour 2026-2027

- ◆ **2026** : Xior prévoit une hausse du bénéfice par action (BPA) à **2,30 EUR** et du dividende par action (DPA) à **1,84 EUR**, soit une augmentation de **4%** par rapport à 2025.
- ◆ **2027** : Xior anticipe une nouvelle progression du bénéfice par action (BPA) à **2,40 EUR** et du dividende par action (DPA) à **1,92 EUR**, également une augmentation de **4%** par rapport à 2026.

3. Mise à jour opérationnelle

3.1 Mise à jour des opérations et de l'organisation

Saison de location

Le portefeuille de Xior a de nouveau atteint un taux d'occupation maximum de 98%, ce qui est tout à fait conforme aux attentes. Tant les résidences existantes et stabilisées que les constructions récentes affichent de bons résultats.

La nouvelle saison de location 2026-2027 débutera le mois prochain. Xior constate déjà un fort afflux de demandes, en particulier dans les villes étudiantes populaires où les pénuries structurelles sont les plus importantes. Dans tous les pays, les équipes locales préparent activement la prochaine saison de location, qui débutera en février-mars 2026 sur la plupart des marchés. La croissance continue de la population étudiante et la pénurie persistante de logements étudiants de qualité confortent la confiance dans une saison locative forte et prévisible. Grâce à sa plateforme paneuropéenne, Xior combine des logements étudiants de haute qualité avec une marque forte et une approche communautaire dans de nombreuses villes européennes. Cela permet aux étudiants de se déplacer facilement d'un endroit à l'autre et d'organiser leurs études avec souplesse, tout en bénéficiant de la même qualité et du même service partout.

Achèvements et acquisitions en 2025

En 2025, le portefeuille a été renforcé avec l'achèvement de la nouvelle résidence Wenedów à Varsovie. En outre, Xior a étendu sa présence en Pologne grâce à l'acquisition de deux résidences opérationnelles : Basecamp by Xior Wrocław et Warsaw Wolska. La Pologne reste un marché avec un potentiel de croissance important et une pénurie structurelle de logements étudiants de qualité, de sorte que les nouvelles offres sont rapidement absorbées. En conséquence, un total d'environ 1.300 unités locatives/lits ont été ajoutés au portefeuille.



Varsovie Wenedów (PL)
404 unités/lits



Varsovie Wolska (PL)
117 unités/lits



Basecamp by Xior Wrocław (PL)
775 unités/lits

Anvers, Belgique | 3 février 2026 | 7h00 CET
Informations réglementées

L'achèvement de certains projets clés du pipeline de développement de la société est également prévu pour 2026 :

- ◆ Brintoren (Amsterdam, Pays-Bas) - 266 unités/lits
- ◆ Boavista (Porto, Portugal) - 532 unités/lits

Ces projets progressent bien et devraient ouvrir avant le début de la nouvelle année universitaire en 2026. Pour Brintoren Amsterdam, une lettre d'intention a déjà été signée avec Tio Business School Amsterdam pour la location de l'ensemble des 266 unités. Cette coopération stratégique sera formalisée au premier trimestre 2026 par un contrat de location définitif. D'importantes étapes ont été franchies pour Boavista et Trasenster en juin 2025, avec la célébration d'atteindre le point culminant du chantier à Porto et la pose de la première pierre du projet à Seraing, respectivement.

L'achèvement de Trasenster (Seraing, Belgique) - 300 unités/lits - a été reporté à 2027. Après l'achèvement de ces trois projets, le portefeuille s'enrichira d'environ 1.100 unités supplémentaires en 2027.

MyXior

Le projet de transformation MyXior continue de progresser. Comme indiqué précédemment, l'ensemble du portefeuille néerlandais est désormais en ligne sur la plateforme, où tous les processus se déroulent de manière fluide et stable. Entre-temps, des préparatifs sont en cours pour la mise en service des propriétés portugaises, prévue pour le printemps 2026.

MyXior renforce l'interaction digitale avec les étudiants tout en augmentant l'efficacité opérationnelle du personnel.

Nouveau site web Xior pour les étudiants

Parallèlement, Xior développe un nouveau site web où les étudiants peuvent découvrir la gamme complète de chambres et de résidences. Le nouveau site web optimisera encore le parcours du client grâce à une interface conviviale et à des informations complètes par résidence, y compris les types de chambres, les services, l'emplacement, l'équipe locale et les avis des résidents.

Le site web sera construit sur le modèle du [site web Basecamp by Xior](#), une plateforme numérique de premier ordre, et est également prévu pour le printemps 2026.

Rebranding des propriétés allemandes

Les deux résidences en Allemagne (Leipzig et Potsdam) sont actuellement toujours exploitées sous la marque Basecamp by Xior. Au cours de l'année 2026, Xior changera complètement la marque de ces résidences et les intégrera dans le style actuel de Xior. Ce changement de marque s'inscrit dans le cadre de l'harmonisation du portefeuille et renforcera la cohérence de la marque, et augmentera la reconnaissance de la marque Xior pour les étudiants.

Programme d'ambassadeurs

Xior poursuit son engagement fort visant non seulement à proposer un logement, mais aussi à créer une véritable expérience communautaire à travers son programme Baselife. Tout au long de l'année 2025, des étapes supplémentaires ont été franchies afin de déployer davantage ce concept au sein de l'ensemble de notre portefeuille et dans tous les pays, tout en renforçant la collaboration avec nos partenaires et les universités. Nos Basebuddies ont organisé un large éventail d'activités au sein de nos résidences, réunissant des étudiants de toutes nationalités et de tous horizons académiques, à travers des événements et compétitions sportives, les très appréciés food clubs, des célébrations culturelles, des webinaires axés sur le bien-être, et bien plus encore.

Au cours des deux dernières années, durant lesquelles le programme Baselife a été progressivement mis en œuvre au sein de Xior, nous observons une demande constante pour davantage d'activités ainsi qu'une

augmentation significative de la satisfaction des résidents. Cela renforce notre conviction qu'offrir une expérience de vie complète à nos étudiants pendant leur séjour est essentiel, afin qu'ils se sentent véritablement chez eux.

La poursuite du déploiement du programme en 2026 se concentrera plus particulièrement sur nos résidences en Belgique, ainsi que sur l'optimisation des processus existants afin de les standardiser entre les différents pays, y compris la définition des différences de services.

3.2 Mise à jour ESG

Mise à jour Sustainable Finance Framework



Le **Sustainable Finance Framework** de Xior comprend des critères environnementaux (**E**) pour sélectionner et financer les actifs les plus écologiques et des critères sociaux (**S**) basés sur l'accessibilité financière et la tarification sociale afin qu'une partie de son portefeuille soit également admissible au financement social, conformément aux ambitions et aux engagements environnementaux et sociaux de Xior, dans le contexte de l'augmentation des prix et des préoccupations relatives à des logements étudiants plus abordables.

Au 31 décembre 2025, Xior dispose d'un total de 1,27 milliards EUR en financement durable, dont 993 MEUR ont été tirés (67% du financement total). Au total, Xior dispose de 2,31 milliards EUR d'actifs durables, ce qui est suffisant pour rendre tous les financements durables.

Mise à jour des propriétés certifiées par un organisme externe

Au 31 décembre 2025, 11 résidences de Xior étaient certifiées BREEAM, LEED ou DGNB. Cela représente environ 23% de la juste valeur totale du portefeuille.

Pour la récente acquisition à Wroclaw et la résidence de Wenedow récemment achevée, le processus de certification est actuellement en cours. En outre, les développements en cours à Amsterdam (Brinktoren), Porto (Boavista) et Seraing feront également l'objet d'une certification externe. Xior a pour objectif d'opter de plus en plus pour des bâtiments certifiés par un organisme externe dans les nouveaux développements et les acquisitions, conformément à son ambition de durabilité à long terme.

Publication du rapport annuel et du rapport ESG

Le rapport ESG complet de Xior, y compris les KPI CO2, sera publié dans le rapport annuel le 14 avril 2026, ce rapport ESG est entièrement conforme aux sBPR de l'EPRA.

4. Résultats financiers consolidés 2025

Compte de résultat consolidé <i>(En milliers d'EUR)</i>	31.12.2025	31.12.2024
Résultat locatif net	179.600	167.638
Résultat immobilier	188.459	171.968
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	144.296	130.183
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-34.925	-35.406
Résultat EPRA  ³	102.827	91.240
Résultat EPRA  - part du groupe	102.323	90.961
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 	-31.921	1.295
Revalorisation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)	5.001	-20.136
Impôts différés	-7.235	-5.890
Résultat net (IFRS)	68.672	66.509
Bilan consolidé <i>(en milliers d'euros)</i>	31.12.2025	31.12.2024
Fonds propres	1.753.131	1.634.504
Fonds propres - part du groupe	1.751.575	1.633.544
Juste valeur des immeubles de placement ⁴	3.558.842	3.314.053
Loan-to-value (LTV)	49,87%	50,99%
Ratio d'endettement (loi sur les sociétés immobilières réglementées) ⁵	49,92%	50,64%
Chiffres clés par action <i>(en €)</i>	31.12.2025	31.12.2024
Nombre d'actions	46.695.094	42.344.283
Nombre moyen pondéré d'actions ⁶	46.279.394	41.118.335
Résultat EPRA ⁷ par action 	2,22	2,22

³ Xior Student Housing NV utilise des indicateurs alternatifs de performance (IAP) pour mesurer et contrôler sa performance opérationnelle. L'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF) a publié des lignes directrices applicables à partir du 3 juillet 2016 sur l'utilisation et la divulgation des mesures de performance alternatives. Le chapitre 10.8 du rapport financier annuel 2024 contient les concepts que Xior considère comme des IAP. Les IAP sont marqués  et accompagnés d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation (voir les chapitres 12 et 13 du présent communiqué de presse), comme l'exige la directive de l'AEMF.

⁴ La juste valeur des immeubles de placement est la valeur d'investissement telle que déterminée par un expert immobilier indépendant, à l'exclusion des frais de transaction (voir communiqué de presse de l'Association BE-REIT du 10 novembre 2016 - mise à jour du communiqué de presse de l'Association BE-REIT du 30 juin 2025). La juste valeur correspond à la valeur comptable selon les normes IFRS.

⁵ Calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 portant exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés immobilières réglementées.

⁶ Sur la base du droit au dividende des actions.

⁷ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

Anvers, Belgique | 3 février 2026 | 7h00 CET
Informations réglementées

Résultat EPRA ⁸ par action - part du groupe	2,21	2,21
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)	-0,69	0,03
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	-0,11	0,49
Résultat net par action (IFRS) ⁸	1,48	1,62
Cours de clôture de l'action	28,95	29,65
Valeur d'actif net par action (IFRS) (avant dividende) - part du groupe ⁹	37,51	38,58
Ratio de distribution (par rapport au résultat EPRA) ¹⁰	80%	80%
Dividende proposé par action¹¹	1,768	1,768

Mise à jour du portefeuille **31.12.2025** **31.12.2024**

Nombre d'unités étudiantes louables	22.268	20.695
Nombre de lits étudiants louables	22.863	21.274
Nombre de pays	8	8
Nombre de villes	42	42

Rendements bruts de l'évaluation¹² **2025** **2024**

Belgique	5,39%	5,41%
Pays-Bas	5,84%	5,67%
Espagne	5,13%	5,27%
Portugal	6,13%	6,11%
Allemagne	6,61%	6,66%
Pologne	8,88%	8,34%
Danemark	5,00%	5,28%
Suède	6,18%	6,31%

⁸ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

⁹ Sur la base du nombre d'actions.

¹⁰ Le ratio de distribution des dividendes est calculé sur la base du résultat consolidé. La distribution effective du dividende est basée sur le bénéfice statutaire de Xior Student Housing NV.

¹¹ Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle.

¹² Pour l'Espagne et le Portugal, les rendements bruts seront rapportés à partir de 2025 au lieu des rendements NOI. Les chiffres comparatifs ont été retraités en conséquence.

Paramètres EPRA	Définition	31.12.2025	31.12.2024
		En milliers d'EUR	€ par action
		En milliers d'EUR	€ par action
Résultat EPRA ¹³	Résultat sous-jacent issu des activités opérationnelles stratégiques. Cela indique la mesure dans laquelle les paiements de dividendes sont couverts par les bénéfices.	102.827	2,22
EPRA NAV ¹³	Valeur nette d'inventaire (VNI) ajustée pour tenir compte de la juste valeur des immeubles de placement et excluant certains éléments qui ne font pas partie d'un modèle financier des immeubles de placement à long terme.	1.813.753	38,84
EPRA NNNAV ¹³	EPRA NAV ajusté pour tenir compte de la juste valeur (i) des actifs et des passifs, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés.	1.753.131	37,54
EPRA NRV ¹³	Suppose que les entités ne vendent jamais de biens et vise à représenter la valeur nécessaire pour reconstruire le bien.	1.989.794	42,61
EPRA NTA ¹³	Suppose que les entités achètent et vendent des actifs, ce qui provoque certains niveaux d'impôts différés inévitables à réaliser.	1.805.726	38,67
EPRA NDV ¹³	Représente la valeur pour l'actionnaire dans un scénario de sell-out, dans lequel les impôts différés, les actifs et les passifs et certains autres ajustements sont calculés dans leur intégralité, après déduction de l'impôt qui en résulte.	1.827.569	39,14
		%	%
Rendement initial net EPRA (RIN)	Revenu locatif brut annualisé basé sur le loyer actuel à la date de clôture, à l'exclusion des charges immobilières, divisé par la valeur de marché du portefeuille, plus les frais et coûts de transaction estimés en cas de cession hypothétique d'un immeuble de placement.	4,8%	4,6%
Rendement initial net ajusté EPRA (RIN ajusté)	Cette mesure intègre un ajustement de l'EPRA RIN pour la fin des périodes sans loyer ou d'autres incitations à la location non expirées.	4,8%	4,6%
EPRA Vide Locatif ¹⁴	Valeur locative estimée des unités vacantes divisée par la valeur locative estimée du portefeuille total.	1,76%	2,13%
EPRA Loan-to-Value ratio	Cette mesure reflète le rapport entre la dette nette et la valeur nette des biens immobiliers.	49,69%	51,10%
Ratio des coûts EPRA (y compris les frais de vide locatif) ¹³	Coûts EPRA (y compris les frais de vide locatif) divisés par les revenus locatifs bruts.	27,1%	28,3%
Ratio des coûts EPRA (hors les frais de vide locatif) ¹³	Coûts EPRA (hors les frais de vide locatif) divisés par les revenus locatifs bruts.	27,1%	28,3%

Les informations financières pour la période se terminant le 31 décembre 2025 ont été préparées conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).

Les chiffres publiés sont des chiffres consolidés, les entreprises associées et les filiales ont été consolidées conformément à la législation applicable.

¹³ Sur la base du nombre d'actions émises.

¹⁴ Calculé par rapport au loyer annualisé du portefeuille opérationnel.

1. Résultat locatif net

Xior a réalisé un résultat locatif net de 179.600 KEUR pour 2025, contre 167.638 KEUR pour 2024. Il s'agit d'une augmentation de 7%. Ce résultat locatif net augmentera encore en 2026, car certains biens ont été achevés ou acquis au cours de l'année 2025 et n'ont donc pas contribué au résultat locatif net pour une année complète.

Il s'agit principalement des immeubles suivants :

- ◆ Wolska, Varsovie, Pologne : ce bien a été acquis le 25 mars 2025 et a généré des revenus locatifs à partir de cette date ;
- ◆ Wroclaw, Pologne : ce bien a été acquis le 16 avril 2025 et a généré des revenus locatifs à partir de cette date ;
- ◆ Xior Wenedów, Varsovie, Pologne : ce site a été achevé au cours de l'été et a accueilli les premiers étudiants à partir de septembre 2025 ;

Six immeubles ont également été vendus en 2025, ce qui réduira les revenus locatifs nets dans une mesure limitée. L'impact des biens vendus sur le résultat locatif net s'élève à 1.233 KEUR sur une base annuelle.

En 2025, la croissance des loyers LfL a été de 5,43% par rapport à 2024, dépassant ainsi les prévisions de 5%. Au 31 décembre 2025, Xior pouvait calculer une couverture LfL de 84% des revenus locatifs pour l'ensemble de l'année.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier était de 98% en 2025.

2. Résultat EPRA

Le résultat EPRA (hors résultat du portefeuille, hors impact des impôts différés affectés par les ajustements IAS 40 et hors impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers) était de 102.827 KEUR par rapport à 91.240 KEUR en 2024, le résultat EPRA - part du groupe de 102.323 KEUR.

Le résultat EPRA par action¹⁵ est de 2,22 EUR et le bénéfice EPRA par action - part du groupe est de 2,21 EUR.

En KEUR	Par action	31.12.2025	Par action	31.12.2024
Résultat EPRA	2,22	102.827	2,22	91.240
Résultat EPRA - part du groupe	2,21	102.323	2,21	90.961

3. Résultat net

Le résultat net est de 68.672 KEUR au 31 décembre 2025 contre 66.509 KEUR au 31 décembre 2024. Le résultat net par action s'élève à 1,48 EUR.¹⁶ Le résultat net comprend l'impact des variations de la juste valeur des immeubles de placement, les autres résultats du portefeuille, les impôts différés liés à l'IAS 40 et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA est le résultat net ajusté des effets décrits ci-dessus.

4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2025, le portefeuille se compose de 22.268 unités étudiantes louables (22.863 lits louables). Le portefeuille immobilier total est évalué à 3.558.842 KEUR au 31 décembre 2025, ce qui

¹⁵ Le calcul du résultat EPRA par action est basé sur le nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2025, soit 46.279.394.

¹⁶ Ce chiffre est basé sur le nombre moyen pondéré d'actions.

représente une augmentation de 7,4% ou 244.789 KEUR par rapport au 31 décembre 2024 (3.314.053 KEUR). Cette augmentation résulte en partie de l'acquisition de trois biens immobiliers en Pologne (Wolska, Wrocław, Wenedów), de l'achèvement de biens immobiliers en cours de développement et d'une réévaluation positive du portefeuille immobilier.

La variation positive de l'évaluation des immeubles de placement s'explique principalement par un changement sur le marché de l'immobilier, il y a de nouveau plus de transactions immobilières à haut volume, ce qui a un impact sur le marché et l'évaluation, avec des rendements en légère baisse pour certains biens. En outre, les revenus locatifs ont également augmenté dans une grande partie du portefeuille grâce à notre pouvoir de fixation des prix. Ces changements ont entraîné une augmentation de la juste valeur du portefeuille. La réévaluation du portefeuille a augmenté de 1,2% par rapport au T4 2024 (+39,3 MEUR).

Xior dispose également d'un pipeline qui est divisé en un pipeline "actif" et un pipeline "futur". Le "pipeline actif" se compose de projets dont la construction a déjà commencé et qui sont actuellement en phase d'exécution. Ces projets seront livrés à court terme en 2026 et 2027. Le "pipeline futur" représente le potentiel de développement futur et se compose en partie de projets de développement et en partie d'opportunités d'expansion sur des sites existants, pour lesquels la construction n'a pas encore commencé. Ces projets sont en phase de pré-exécution.

Si tous les projets en cours et à venir sont réalisés, le portefeuille immobilier continuera de croître pour atteindre un peu moins de 4 milliards EUR avec 25.408 unités étudiantes louables.

	31 déc. 2020	31 déc. 2021	31 déc. 2022	31 déc. 2023	31 déc. 2024	31 déc. 2025	Pipeline complet*
Nombre d'unités opérationnelles	11.338	13.755	18.002	19.673	20.695	22.268	25.408
Juste valeur (y compris non-étud.)	c. 1.556 MEUR	c. 1.967 MEUR	c. 3 milliards EUR	3,2 milliards EUR	3,3 milliards EUR	3,6 milliards EUR	> c. 4 milliards EUR
Nombre de pays	4	4	8	8	8	8	8

*y compris le pipeline actif et le pipeline « landbank »

5. LTV et ratio d'endettement

Au 31 décembre 2025, le LTV était de 49,87%, contre 50,99% au 31 décembre 2024. Le ratio d'endettement était de 49,92% au 31 décembre 2025, contre 50,64% au 31 décembre 2024. Xior continue de viser un ratio d'endettement inférieur à 50%.

6. Commentaires sur le bilan consolidé

Les actifs circulants comprennent principalement :

- des créances à recouvrer (2.789 KEUR) : il s'agit principalement de loyers non encore perçus ;
- les créances fiscales et autres créances (44.689 KEUR) : il s'agit principalement de paiements anticipés pour l'impôt néerlandais sur les sociétés et la TVA récupérable (10.812 KEUR), de notes de crédit à recevoir et d'une subvention à recevoir ;
- les liquidités détenues par les différentes entités (4.756 KEUR) ;
- les charges à payer et les actifs différés (41.500 KEUR) concernent principalement les frais immobiliers à reporter (7.409 KEUR), les revenus immobiliers et les garanties locatives obtenues

(15.833 KEUR), les intérêts obtenus (7.611 KEUR), et les autres revenus obtenus (y compris les frais de gestion de projet et les dommages-intérêts).

Les dettes financières à long terme s'élèvent à 1.681.727 KEUR contre 1.584.104 KEUR au 31 décembre 2024. Cela comprend les dettes liées au leasing financier (16.182 KEUR). Il s'agit de dettes de location pour un certain nombre de biens immobiliers.

Les impôts différés s'élèvent à 92.506 KEUR et ont augmenté de 5.916 KEUR. Ils comprennent les impôts différés sur les biens immobiliers à l'étranger. L'augmentation est principalement liée à une augmentation de la valeur des biens immobiliers étrangers. D'autre part, des actifs d'impôts différés ont également été comptabilisés sur des diminutions de valeur (21.854 KEUR).

Les dettes financières à court terme s'élèvent à 109.394 KEUR et concernent principalement le Commercial Paper tiré (66 MEUR) ainsi que des emprunts arrivant à échéance en 2026 (34 MEUR). D'autre part, ils comprennent les obligations de remboursement de certains prêts liés à des actifs.

Les autres dettes à court terme incluent principalement

- des positions fournisseurs en cours et des provisions pour factures à recevoir (7.811 KEUR) : il s'agit principalement de certaines positions fournisseurs liées à des projets réalisés en 2025 ;
- autres (26.234 KEUR) : il s'agit principalement de provisions pour impôts de l'établissement stable néerlandais et des autres filiales (6.226 KEUR), de TVA et de dettes sociales à payer (16.604 KEUR) et d'avances de locataires (3.404 KEUR) ;
- les autres dettes à court terme (28.142 KEUR) : il s'agit principalement de garanties reçues des locataires ;
- les comptes de régularisation (23.633 KEUR) concernent principalement les loyers facturés d'avance (4.780 KEUR), les charges d'intérêts imputables (2.940 KEUR), les provisions pour frais (généraux) (2.595 KEUR), les charges immobilières imputables (6.044 KEUR) et les provisions pour impôts fonciers (1.469 KEUR).

5. Financement

Au 31 décembre 2025, la Société avait conclu des accords de financement avec 23 prêteurs pour un montant total de 1.915 MEUR. Au 31 décembre 2025, la Société avait tiré des financements pour un montant de 1.774 MEUR.

La Société cherche à étaler l'échéance des prêts, l'échéance moyenne étant de 5,2 ans au 31 décembre 2025. Ceci n'inclut pas les billets de trésorerie, qui sont presque tous à court terme.

En outre, Xior est largement protégée contre une hausse des taux d'intérêt par la couverture à long terme de sa position d'endettement existante. Ainsi, au 31 décembre 2025, 89,3% du financement (1.774 MEUR) est couvert pour une durée de cinq ans, via des contrats d'échange de taux d'intérêt (IRS) (1.168 MEUR) ou via des taux d'intérêt fixes (417 MEUR).

Le coût de financement moyen¹⁷ pour 2025 est de 3,06% (2024 : 3,10%).

6. Principales réalisations au cours de l'année 2025

ABB d'environ 80 MEUR

Le 21 janvier 2025, Xior a réalisé avec succès une augmentation de capital par le biais d'un placement privé accéléré (« ABB »). Le résultat a été l'émission de 2.877.698 nouvelles actions à un prix d'émission de 27,80 EUR par action. Compte tenu du prix d'émission et du nombre d'actions nouvelles,

L'augmentation de capital s'est traduite par un produit brut de 80.000.004 EUR. Les nouvelles actions seront cotées en bourse à partir du 21 janvier 2025.

Expansion en Pologne avec 2 nouvelles résidences étudiantes

Xior a annoncé le 16 janvier 2025 son intention de renforcer sa position grâce à l'acquisition prévue de 2 résidences étudiantes de première classe et entièrement opérationnelles à Wrocław et Varsovie. Cela permettra à Xior d'élargir son offre d'environ 900 unités en une seule fois, pour un total d'environ 3.600 lits en Pologne. Il s'agit des résidences de Wrocław (775 unités) et de Varsovie (117 unités), représentant une valeur d'investissement de 55 MEUR et de 12 MEUR respectivement.

Assemblée Générale Extraordinaire du 4 avril 2025

Une Assemblée Générale Extraordinaire de Xior Student Housing NV s'est tenue le 4 avril. Lors de cette assemblée, le renouvellement de l'autorisation du capital autorisé a été approuvé par les actionnaires de la Société. L'acte notarié ainsi que les statuts coordonnés sont disponibles sur le site web.

Deuxième et dernier complément de prix pour l'acquisition de Basecamp

Le 9 avril 2025, Xior a annoncé que la deuxième et dernière tranche du complément de prix, d'un montant d'environ 16 MEUR, dans le cadre de l'acquisition de Basecamp, aurait lieu le 14 avril 2025. Dans ce contexte, le coupon n° 27 a été détaché le 10 avril 2025 (ex-date). Dans le cadre du complément de prix, une augmentation de capital a été réalisée pour 595.418 actions, à environ 26,896 EUR par action. Les nouvelles actions seront cotées en bourse à partir du 16 avril 2025.

Publication du Rapport Financier Annuel (y compris le rapport de durabilité) 2024

Le 15 avril 2025, Xior a publié son Rapport Financier Annuel et a publié l'avis de convocation à l'Assemblée Générale Annuelle.

Clôture réussie de deux résidences à Wrocław et Varsovie

Xior annonce le succès de l'acquisition de deux résidences étudiantes de premier ordre en Pologne, situées à Wrocław et Varsovie. La résidence de Varsovie a été finalisée le 24 mars 2025, tandis que l'acquisition de la résidence de Wrocław a été finalisée avec succès le 16 avril 2025, entièrement dans les délais prévus.

Assemblée Générale Annuelle

L'Assemblée Générale Annuelle de Xior Student Housing NV s'est tenue le 15 mai 2025, au cours de laquelle, entre autres, les comptes annuels de 2024 ont été approuvés. L'Assemblée Générale Annuelle a notamment approuvé le paiement d'un dividende de 1,768 EUR brut ou 1,2376 EUR net par action (réparti entre les coupons n° 25 et n° 26).

Dividende optionnel

Le 15 mai 2025, Xior a annoncé les modalités d'un dividende optionnel. Le 5 juin, il a été annoncé que les actionnaires de Xior ont opté pour environ 46,6% de leur droit au dividende pour un apport de droits au dividende net en échange d'actions nouvelles au lieu de payer le dividende en espèces. Ce résultat a conduit à une augmentation de capital (y compris la prime d'émission) pour Xior d'environ 23,7 MEUR par la création de 877.695 nouvelles actions.

Nouveau prêt

Au cours du T3 2025, une nouvelle facilité de crédit de 100 MEUR a été accordée par Rabobank, un nouveau partenaire financier du groupe. L'entrée de Rabobank en tant que nouveau prêteur confirme sa confiance continue dans le modèle d'affaires et la stratégie de Xior. Le financement est composé de deux tranches : 50 MEUR avec une maturité jusqu'au T1 2030 (2,5 ans +1 +1) et 50 MEUR avec une maturité jusqu'au T1 2031 (3,5 ans +1 +1).

Finalisation de la nouvelle résidence Wenedów à Varsovie, Pologne

Xior a acquis avec succès et officiellement ouvert la nouvelle résidence étudiante Wenedów à Varsovie, en Pologne, auprès de Solida Capital. L'investissement s'élève à 38,5 MEUR avec un rendement brut d'environ 9%. La résidence compte 404 logements modernes et de vastes espaces communs tels que des salles d'étude, une salle de sport, une salle de cinéma et une terrasse sur le toit. Elle est située au centre de Varsovie, à proximité des universités et des transports publics. Il s'agit de la première résidence entièrement développée et commercialisée par Xior en Pologne, ce qui porte le portefeuille polonais de Xior à 3.767 unités. L'ouverture a été célébrée le 10 septembre 2025, et le fort intérêt locatif confirme la position de Xior en tant que choix privilégié pour les logements étudiants dans le pays.

La Commission européenne reconnaît le logement étudiant comme une infrastructure essentielle

En novembre 2025, le logement étudiant a été officiellement reconnu pour la première fois comme "infrastructure essentielle" par la Commission européenne, dans le cadre du *European Affordable Housing Plan* annoncé. Cette reconnaissance souligne l'importance stratégique du secteur pour la mobilité des étudiants, l'inclusion sociale et la résilience économique en Europe. En tant que membre actif de l'EPRA, Xior a contribué à ce dialogue politique et a été inclus comme étude de cas en raison de son intérêt pour le logement étudiant de qualité, abordable et durable à l'échelle européenne.

Xior fête ses dix ans de cotation en bourse et annonce ses perspectives de BPA pour 2026

Le 11 décembre 2025, Xior a fêté ses dix ans en bourse et a confirmé sa position de leader européen du logement étudiant, avec une plateforme opérationnelle solide et évolutive. Avec un taux d'occupation de 98%, une efficacité opérationnelle continue et une demande structurelle sur ses marchés principaux, Xior dispose d'une base solide pour une croissance prévisible de ses bénéfices. Pour 2026, la société prévoit une augmentation du BPA à 2,30 EUR (+4%), soutenue par une rentabilité accrue du pipeline, une rotation des actifs et un ratio d'endettement stable.

7. Événements importants survenus après la fin du quatrième trimestre

Aucun événement significatif n'est survenu après la date de clôture de l'exercice.

8. Perspectives de croissance¹⁷

Après une période axée sur le renforcement du bilan, l'intégration et l'optimisation opérationnelle, Xior entre, en lien avec l'exécution du pipeline actif sur 2026-2027, dans une nouvelle phase de croissance, visant une reprise durable du bénéfice par action (BPA). Aujourd'hui, le groupe dispose d'un pipeline actif entièrement financé en interne, d'un ratio d'endettement stable inférieur à 50% et d'une plateforme opérationnelle paneuropéenne éprouvée.

Les perspectives de croissance pour les années à venir s'appuient sur trois moteurs complémentaires :

- La croissance structurelle des loyers, soutenue par une pénurie continue de logements étudiants de qualité sur tous les marchés principaux et étayée par le pouvoir de fixation des prix. Pour 2026, Xior prévoit une croissance des loyers LfL d'au moins 4%, soit au moins 1% de plus que l'inflation, renforcée par une montée en puissance plus rapide des nouveaux actifs et par des initiatives complémentaires telles que la mise en place d'un B2B revenue desk.
- L'effet de levier opérationnel, avec des économies d'échelle, la poursuite de la digitalisation et un modèle de coûts efficient se traduisant par des coûts unitaires plus faibles et des marges

¹⁷ Ces prévisions sont basées sur la situation actuelle et sont soumises à des circonstances imprévues (comme une forte détérioration de l'environnement économique et financier et/ou la matérialisation de risques auxquels la Société et ses activités sont exposées). Les prévisions relatives aux dividendes sont également soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle.

Anvers, Belgique | 3 février 2026 | 7h00 CET
Informations réglementées

d'exploitation plus élevées à partir de 2026. La qualité du portefeuille et de l'expérience des étudiants restera une condition préalable essentielle à la création de valeur durable.

- La mise en œuvre du pipeline actif, avec la livraison d'environ 1.150 nouvelles unités locatives en 2026-2027, entièrement financées par les flux de trésorerie internes.

Grâce à ces éléments, Xior s'attend à ce que la croissance du BPA soit à nouveau structurellement positive à partir de 2026, sans pression supplémentaire sur son bilan ni augmentation de son profil de risque.

Pour l'exercice 2026, Xior confirme ses prévisions d'un BPA de 2,30 EUR et d'un dividende par action (DPA) de 1,84 EUR, soit une augmentation de 4% par rapport à 2025.

Pour l'exercice 2027, Xior prévoit une nouvelle progression du bénéfice par action (BPA) à 2,40 EUR et du dividende par action (DPA) à 1,92 EUR, représentant également une augmentation de 4% par rapport à 2026.

9. Rapport financier annuel – Assemblée Générale Annuelle

Le rapport annuel sera mis à la disposition des actionnaires sur le site corporate.xior.be à partir du 14 avril 2026 (avant l'ouverture de la bourse) et pourra être obtenu sur simple demande au siège de la Société (Frankrijklei 64-68, 2000 Anvers ou via info@xior.be). L'Assemblée Générale Annuelle de la Société se tiendra le 21 mai 2026.

10. Calendrier financier 2026

	Date
Publication du rapport annuel	14 avril 2026
Publication des résultats au 31 mars 2026 (T1)	24 avril 2026 (avant l'ouverture du marché)
Assemblée Générale Annuelle	21 mai 2026
Date de paiement du dividende 2025 (Coupon 27 et 28)	26 mai 2026
Publication des résultats au 30 juin 2026 (semestriels)	6 août 2026 (avant l'ouverture du marché)
Publication des résultats au 30 septembre 2026 (T3)	23 octobre 2026 (avant l'ouverture du marché)

11. Synthèse financière

APERÇU CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Actif <i>(En milliers €)</i>	31.12.2025	31.12.2024
I. IMMOBILISATIONS	3.635.198	3.398.938
B. Immobilisations incorporelles	6.471	4.863
C. Immeubles de placement	3.558.842	3.314.053
a. Propriété disponible à la location	3.148.319	2.905.287
b. Développements immobiliers	410.524	408.766
D. Autres immobilisations corporelles	10.533	11.309
a. Immobilisations corporelles pour usage propre	10.533	11.309
E. Immobilisations financières	18.034	7.690
Instruments de couverture autorisés	16.384	5.045
Autres	1.650	2.645
G. Créances commerciales et autres immobilisations	6.245	34.775
H. Impôts différés - actifs	21.854	18.480
I. Participations dans des entreprises associées et coentreprises, mouvements des fonds propres	13.220	7.768
II. ACTIFS COURANTS	93.735	121.507
D. Créances commerciales	2.789	3.015
E. Créances d'impôts et autres actifs circulants	44.689	37.603
a. Impôts	10.812	7.329
c. Autres	33.877	30.274
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.756	9.462
G. Comptes de régularisation	41.500	71.426
Charges immobilières payées d'avance	7.409	28.318
Revenus locatifs courus non échus	15.833	37.109
Autres	18.258	5.999
TOTAL DE L'ACTIF	3.728.933	3.520.445

Passif <i>(En milliers €)</i>	31.12.2025	31.12.2024
FONDS PROPRES	1.753.131	1.634.504
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.751.575	1.633.544
A. Capital	829.644	753.784
a. Capital souscrit	840.512	762.197
b. Frais d'augmentation de capital (-)	-10.868	-8.413
B. Primes d'émission	821.273	779.858
C. Réserves	32.607	33.955
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	32.122	34.399
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et coûts de transaction estimés résultant de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-41.868	-34.896
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à la comptabilité de couverture telle que définie dans les normes IFRS	7.324	24.637
Réserves pour la quote-part du résultat et des produits non réalisés des filiales, des entreprises associées et des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	-7.774	-7.774
Réserve pour les écarts de conversion résultant de la conversion d'une opération étrangère	9.800	4.998
Autres réserves	89	102
Bénéfices non distribués des exercices précédents	32.914	12.488
D. Résultat net de l'exercice	68.051	65.947
II. Participations minoritaires	1.556	960
PASSIF	1.975.802	1.885.941
I. Passif non courant	1.780.588	1.670.740
B. Dettes financières non courantes	1.681.727	1.584.104
a. Établissements de crédit	1.445.977	1.325.163
b. Leasing financier	16.182	5.557
c. Autres	219.568	253.384
E. Autres passifs non courants	6.354	46
F. Impôts différés - Passifs	92.506	86.590
a. Taxe de sortie	0	1.962
b. Autres	92.506	84.629
II. Dettes à court terme	195.214	215.201

B. Dettes financières courantes	109.394	111.388
a. Établissements de crédit	75.394	111.388
c. Autres	34.000	0
D. Dettes commerciales et autres passifs courants	34.045	31.979
a. Taxe de sortie	0	0
b. Autres	34.045	31.979
Fournisseurs	7.811	10.556
Locataires	3.404	1.026
Impôts, salaires et cotisations sociales	22.830	20.387
E. Autres passifs courants	28.142	52.748
Autres	28.142	52.748
F. Comptes de régularisation	23.633	19.086
a. Produits immobiliers différés	4.780	4.153
b. Intérêts courus non échus	2.940	1.577
c. Autres	15.913	13.356
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DU PASSIF	3.728.933	3.520.445

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Compte de résultat <i>(En milliers €)</i>	31.12.2025	31.12.2024
I. (+) Revenus locatifs	180.002	168.081
(+) Revenus locatifs	164.513	148.266
(+) Garanties locatives	15.868	20.332
(-) Réductions de loyer	-380	-517
Dépréciations sur créances commerciales	-402	-443
RÉSULTAT LOCATIF NET	179.600	167.638
V. (+) Récupération des charges locatives et taxes normalement dues par le locataire sur les biens loués	30.911	29.603
- Transmission des charges locatives supportées par le propriétaire	30.350	29.148
- Calcul du précompte mobilier et des taxes sur les biens loués	561	456
VII. (-) Loyer et taxes normalement dus par le locataire sur les biens loués	-34.650	-33.375
- Loyer supporté par le propriétaire	-34.288	-32.937
- Précompte mobilier et taxes sur les biens loués	-363	-439

VIII. (+/-) Autres produits et charges locatifs	12.598	8.102
RÉSULTAT IMMOBILIER	188.459	171.968
IX. (-) Frais techniques	-8.032	-6.814
Frais techniques récurrents	-8.115	-6.881
(-) Maintenance	-6.748	-5.591
(-) Primes d'assurance	-1.368	-1.290
Frais techniques non récurrents	83	67
(-) Dommages	83	67
X. (-) Frais commerciaux	-1.516	-1.540
(-) Publicité, etc.	-1.145	-1.100
(-) Frais juridiques	-371	-440
XI. (-) Frais et taxes pour les immeubles non loués	-1	-73
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-14.382	-14.817
(-) Frais de gestion (externe)	0	0
(-) Frais de gestion (interne)	-14.382	-14.817
XIII. (-) Autres charges immobilières	-7.902	-7.434
(-) Honoraires d'architecte	-1	-6
(-) Honoraires des experts en valorisation	-769	-619
(-) Autres charges immobilières	-7.132	-6.809
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-31.832	-30.678
RÉSULTAT D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE	156.627	141.290
XIV. (-) Charges générales de la société	-12.755	-12.669
XV. (+/-) Autres produits et charges opérationnels	424	1.561
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	144.296	130.183
XVI. (+/-) Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	-1.047	-28.213
(+) Ventes nettes de biens immobiliers (prix de vente – frais de transaction)	24.284	154.449
(-) Valeur comptable des biens vendus	-25.331	-182.662
XVII. (+/-) Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	39.293	58.104
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	117.848	119.747
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-78.555	-61.643

XIX. (+) Autre résultat du portefeuille	-70.167	-28.596
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	112.375	131.478
XX. (+) Produits financiers	6.930	4.396
(+) Intérêts et dividendes perçus	6.930	4.396
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-38.675	-37.447
(-) Intérêts nominaux payés sur prêts	-42.664	-57.761
(-) Reconstitution du montant nominal de la dette financière	-834	-619
(-) Coûts des instruments de couverture autorisés	4.827	20.932
XXII. (-) Autres charges financières	-3.180	-2.355
- Frais bancaires et autres commissions	-634	-322
- Autres	-2.545	-2.033
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5.001	-20.136
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	-29.924	-55.542
XXIV. Participation au résultat des sociétés liées et des coentreprises	0	0
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	82.451	75.936
XXV. Impôts sur les sociétés	-6.544	-3.537
XXVI. Taxe de sortie	734	-569
XXVII. Impôts différés	-7.969	-5.321
(+/-) IMPÔTS	-13.779	-9.427
RÉSULTAT NET	68.672	66.509
RÉSULTAT EPRA	102.827	91.240
RÉSULTAT EPRA - PART DU GROUPE	102.323	90.961
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	-31.921	1.295
IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX AJUSTEMENTS IAS 40	-7.969	-5.321
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	5.001	-20.136
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en EUR)	2,22	2,22
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en EUR) - PART DU GROUPE	2,21	2,21

Compte de résultat global consolidé **31.12.2025** **31.12.2024**
(En milliers €)

Résultat net	68.672	66.509
Autres composantes du résultat global		

(+/-) Impact sur la juste valeur des frais et coûts de transaction estimés résultant de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
(+/-) Variations de la partie effective de la juste valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie autorisés	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	68.672	66.509
Attribuable à :		
Participations minoritaires	600	368
Actionnaires du groupe	68.072	66.141
Aperçu des flux de trésorerie consolidés	31.12.2025	31.12.2024
<i>(En milliers €)</i>		
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	9.462	13.768
1. Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	86.093	56.544
Flux de trésorerie liés aux opérations :	61.786	56.120
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	119.768	116.204
Intérêts payés	-51.246	-53.815
Intérêts reçus	0	0
Impôts sur le revenu des sociétés payés	-3.556	-3.914
Autres	-3.180	-2.355
Éléments non monétaires ajoutés au/déduits des bénéfices	388	400
<u>* Dépréciation et amortissement</u>		
- Amortissements/réductions de valeur (ou reprises) des immobilisations corporelles et incorporelles	388	400
<u>* Autres éléments non monétaires</u>	0	0
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	0	0
- Autres éléments non monétaires	0	0
- Variations du fonds de roulement nécessaire¹:	23.920	24
<u>* Variation de l'actif :</u>	17.654	15.528
<u>* Variation du passif :</u>	6.266	-15.504
2. Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement	-203.995	-13.560
Acquisition d'immeubles de placement et de projets de développement	-182.023	-137.743
Vente d'immeubles de placement	24.284	148.118
Achat d'actions de sociétés immobilières ²	-27.933	-2.500

Acquisition d'autres actifs corporels	-1.220	-1.917
Variation des actifs financiers non courants	-7.100	-7.391
Revenus des créances commerciales et autres actifs non courants	-10.003	-12.127
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
3. Flux de trésorerie provenant des activités de financement	112.906	-48.185
* Variation des passifs financiers et des dettes financières		
- Augmentation des dettes financières	104.170	234.931
- Diminution des dettes financières	-20.000	-235.000
- Remboursement des prêts aux actionnaires	0	0
*Variation des autres passifs	173	-47
- Augmentation des participations minoritaires	0	0
* Variation des fonds propres		
- Augmentation (+)/diminution (-) du capital/des primes d'émission	80.000	0
- Frais d'émission d'actions	-2.455	-1.611
Dividende de l'exercice précédent	-48.982	-46.458
Augmentation des liquidités à la suite de la fusion	290	895
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice	4.756	9.462

¹La variation du fonds de roulement ne peut être réconcilié avec le mouvement du bilan, car celui-ci a été ajusté pour tenir compte de l'impact des acquisitions de l'année.

²Achat d'actions de sociétés immobilières : il s'agit du prix payé pour les actions des différentes sociétés immobilières qui ont été acquises. Ce prix ne correspond pas au prix des biens immobiliers puisque les sociétés ont été partiellement financées par des dettes.

12. Indicateurs alternatifs de performance (IAP) : tableaux de réconciliation

Résultat EPRA	31.12.2025	31.12.2024
Résultat net	68.672	66.509
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-39.293	-58.104
Autre résultat du portefeuille	70.167	28.596
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	1.047	28.213
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5.001	20.136
Impôts différés relatifs à IAS 40	7.235	5.890

Résultat EPRA	102.827	91.240
Résultat EPRA – part du groupe	102.323	90.961

Résultat sur le portefeuille **31.12.2025** **31.12.2024**

Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	-1.047	-28.213
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	39.293	58.104
Autre résultat du portefeuille	-70.167	-28.596
Résultat sur le portefeuille	-31.921	1.295

Résultat EPRA par action **31.12.2025** **31.12.2024**

Résultat net	68.672	66.509
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-39.293	-58.104
Autre résultat du portefeuille	70.167	28.596
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	1.047	28.213
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5.001	20.136
Impôts différés relatifs à IAS 40	7.235	5.890
Nombre moyen pondéré d'actions	46.279.394	41.118.335
Résultat EPRA par action	2,22	2,22
Résultat EPRA par action – part du groupe	2,21	2,21

Taux d'intérêt moyen **31.12.2025** **31.12.2024**

Intérêts nominaux payés sur prêts	42.664	57.760
Coûts des instruments de couverture autorisés	-4.827	-20.932
Intérêts capitalisés	14.553	16.007
Encours moyen de la dette pour la période	1.757.942	1.734.843
Taux d'intérêt moyen	2,98%	3,05%
Taux d'intérêt moyen hors frais des instruments de couverture autorisés	3,25%	4,25%

Coûts de financement moyens **31.12.2025** **31.12.2024**

Intérêts nominaux payés sur prêts	42.664	57.760
-----------------------------------	--------	--------

Coûts des instruments de couverture autorisés	-4.827	-20.932
Intérêts capitalisés ¹⁸	14.553	16.007
Ventilation du montant nominal de la dette financière	834	619
Frais bancaires et autres commissions	634	322
Encours moyen de la dette pour la période	1.757.942	1.734.843
Coûts de financement moyens	3,06%	3,10%
Coûts de financement moyens hors coûts des instruments de couverture autorisés	3,34%	4,31%

Au 31.12.2025	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
Fonds propres IFRS attribuables aux actionnaires, hors intérêts minoritaires	1.751.575	1.751.575	1.751.575	1.751.575	1.751.575
Participations minoritaires	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	1.556	1.556
DÉDUCTION					
Impôts différés liés aux bénéfices FV sur IP	70.652	70.652	XXXXXXXXXXXX	70.652	XXXXXXXXXX
FV des instruments financiers	-10.030	-10.030	XXXXXXXXXXXX	-10.030	XXXXXXXXXXXX
Immobilisations incorporelles selon IFRS BS	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	-6.471	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
AJOUT					
FV de dettes à revenu fixe	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	75.994	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Frais de transaction	177.597	N/A	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
NAV	1.989.794	1.805.726	1.827.569	1.813.753	1.753.131
Nombre d'actions entièrement dilué	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094
NAV par action	42,61	38,67	39,14	38,84	37,54
NAV par action – part du groupe	42,61	38,67	39,14	38,81	37,51

Au 31.12.2025	Juste valeur	% du portefeuille total	% hors impôts différés
Portefeuille soumis aux impôts différés et destiné à être détenu et non vendu à long terme	3.558.842	100	100
Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale	0	0	0

¹⁸ Les intérêts sont capitalisés sur les projets au coût d'intérêt moyen. Nous renvoyons au point 10.6.9 du Rapport financier annuel 2024 concernant la règle d'évaluation relative à la capitalisation des coûts d'intérêt. Cette règle d'évaluation est appliquée de manière cohérente au fil des ans.

Au 31.12.2024 **EPRA NRV** **EPRA NTA** **EPRA NDV** **EPRA NAV** **EPRA NNAV**

Fonds propres IFRS attribuables aux actionnaires, hors intérêts minoritaires	1.633.544	1.633.544	1.633.544	1.633.544	1.633.544
Participations minoritaires	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	960	960
DÉDUCTION					
Impôts différés liés aux bénéfices FV sur IP	66.149	66.149	XXXXXXXXXX	66.149	XXXXXXXXXX
FV des instruments financiers	-5.045	-5.045	XXXXXXXXXX	-5.045	XXXXXXXXXX
Immobilisations incorporelles selon IFRS BS	XXXXXXXXXX	-4.863	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
AJOUT					
FV de dettes à revenu fixe	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	63.186	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Frais de transaction	194.096	N/A	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.888.744	1.689.785	1.696.730	1.695.608	1.634.504
Nombre d'actions entièrement dilué	42.344.283	42.344.283	42.344.283	42.344.283	42.344.283
NAV par action	44,60	39,91	40,07	40,04	38,60
NAV par action – part du groupe	44,60	39,91	40,07	40,02	38,58

Au 31.12.2024 **Juste valeur** **% du portefeuille total** **% hors impôts différés**

Portefeuille soumis aux impôts différés et destiné à être détenu et non vendu à long terme	3.314.053	100	100
Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale	0	0	0

Rendement initial net EPRA **31.12.2025** **31.12.2024**

Immeubles de placement - juste valeur pleine propriété	3.524.219	3.224.828
Immeubles de placement - participation dans des coentreprises	44.400	78.980
Moins les développements de projets	-426.773	-427.807
Portefeuille immobilier complet	3.141.846	2.876.001
Frais de transaction	145.711	153.893
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location	3.287.558	3.029.893
Revenus locatifs bruts annualisés	187.165	161.786
Charges immobilières	29.628	22.916
Revenus locatifs nets annualisés	157.536	138.870

Montant notionnel à la fin de la période sans loyer	-	-
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	157.536	138.870
Rendement initial net EPRA	4,8%	4,6%
Rendement initial net ajusté EPRA	4,8%	4,6%

Ratio des coûts EPRA	31.12.2025	31.12.2024
Frais généraux	12.755	12.669
Dépréciations sur créances commerciales	402	443
Charges immobilières	31.832	30.678
Perte sur les frais de service	3.739	3.772
Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	48.728	47.562
Frais de vacance	0	73
Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	48.728	47.489
Résultat locatif brut	180.002	168.081
Ratio des coûts EPRA (y compris les frais liés au vide locatif vacance)	27,1%	28,3%
Ratio des coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	27,1%	28,3%

EPRA Vide locatif	31.12.2025	31.12.2024
Valeur locative estimée des unités vacantes (KEUR)	3.290	3.452
Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille ¹⁹ (KEUR)	187.165	161.786
EPRA Vide locatif	1,76%	2,13%

Dette nette/EBITDA (ajusté)

La dette nette/EBITDA (ajusté) est calculée à partir des comptes consolidés comme suit: au dénominateur l'EBITDA normalisé des 12 derniers mois (12M rolling) et incluant l'impact annualisé de la croissance externe ; au numérateur la dette financière nette ajustée pour les projets en cours multipliées par le loan-to-value du groupe (puisque ces projets ne génèrent pas encore de revenus locatifs mais sont déjà (partiellement) financés sur le bilan).

En KEUR	31.12.2025
Dettes financières non courants et courants (IFRS)	1.774.939
-Liquidités et équivalents de liquidités (IFRS)	-4.756
Dette nette (IFRS)	A 1.770.183

¹⁹ Calculé sur la base du loyer annualisé du portefeuille opérationnel.

Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) 12M glissant	B	144.296
+Part du résultat opérationnel des coentreprises		0
EBITDA (IFRS)	C	144.296
Dette nette/EBITDA	A/C	12,27

En KEUR		31.12.2025
Dettes financières non courants et courants (IFRS)		1.774.939
-Liquidités et équivalents de liquidités (IFRS)		-4.756
Dette nette (IFRS)	A	1.770.183
-Projets en cours x LTV		-204.728
-Financement des entreprises joint ventures x LTV		0
Dette nette (ajustée)	B	1.565.455
Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) 12M glissant	C	144.296
+Quote-part du résultat d'exploitation des joint ventures		0
Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) 12M glissant	D	144.296
Bridge à l'EBITDA normalisé		-12.682
EBITDA (ajusté)	E	131.614
Dette nette/EBITDA (ajusté)	B/E	11,89

EPRA LTV

31/12/2025		Consolidation proportion. part dans les JV's	Combiné
Ratio EPRA Loan-To-Value	Groupe		
Ajouter :			
Établissements de crédit	1.455.055	2.618	1.457.673
Commercial paper	65.657		65.657
Prêts obligataires	253.568		253.568
Dettes nettes	6.814	437	7.251
(-) Crédits commerciaux à long terme	7.895		7.895
(-) Crédits commerciaux	2.789	131	2.920
(-) Crédits fiscaux et autres actifs courants	44.689	114	44.803
(+) Autres passifs non courants	0		0
(+) Dettes commerciales et autres dettes à court terme	34.045	681	34.726
(+) Autres passifs courants	28.142		28.142
Exclusion :			
Argent liquide	4.756	365	5.121
Dette nette (a)	1.776.338	2.689	1.779.027
Ajouter :			
Propriété disponible à la location	10.533		10.533
Propriété disponible à la location*	3.148.319		3.148.319
Développement de projets	410.524	4.094	414.618
Actifs ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	0		0
Immobilisations incorporelles	6.471		6.471
Crédits sur les entreprises associées et les coentreprises	0	0	0
Valeur totale de la propriété (b)	3.575.847	4.094	3.579.941

Droits de mutation immobilières	177.597		177.597
Valeur totale de la propriété, y compris les RETT (c)	3.753.444	4.094	3.757.538
EPRA LTV (a/b)	49,68%		49,69%
EPRA LTV (y compris RETTs) (a/c)	47,33%		47,35%

31/12/2024			Consolidation proportion. part dans les JV's	
	Groupe			Combiné
Ratio EPRA Loan-To-Value				
Ajouter :				
Établissements de crédit	1.364.001	1.323		1.365.324
Commercial paper	72.550			72.550
Prêts obligataires	253.384			253.384
Dettes nettes	34.887	299		35.186
(-) Crédences commerciales à long terme	9.268			9.268
(-) Crédences commerciales	3.015			3.015
(-) Crédences fiscales et autres actifs courants	37.603	797		38.400
(+) Autres passifs non courants	46			46
(+) Dettes commerciales et autres dettes à court terme	31.979	1.096		33.075
(+) Autres passifs courants	52.748			52.748
Exclusion :				
Argent liquide	9.462	530		9.992
Dette nette (a)	1.715.360	1.092		1.716.452
Ajouter :				
Propriété disponible à la location	11.309			11.309
Propriété disponible à la location*	2.905.287			2.905.287
Développement de projets	408.766	7.639		416.405
Actifs ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	0			0
Immobilisations incorporelles	4.863			4.863
Crédences sur les entreprises associées et les coentreprises	28.152	-7.320		20.832
Valeur totale de la propriété (b)	3.358.377	319		3.358.696
Droits de mutation immobilières	194.096			194.096
Valeur totale de la propriété, y compris les RETT (c)	3.552.473	319		3.552.792
EPRA LTV (a/b)	51,08%			51,10%
EPRA LTV (y compris RETTs) (a/c)	48,29%			48,31%

*Les directives de l'EPRA exigent que si les biens immobiliers occupés par leur propriétaire sont comptabilisé selon l'IAS 16, la juste valeur des biens immobiliers occupés par leur propriétaire doit être comptabilisée. Comme ces biens ne sont pas évalués à la juste valeur, ce tableau inclut la valeur comptable à des fins de calcul.

13. Glossaire des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) utilisés par Xior Student Housing

Nom APM	Définition	Mise en application
Résultat EPRA	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement +/- autre résultat du portefeuille +/- résultat sur la vente d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés découlant des ajustements IAS 40	Mesure des résultats des activités opérationnelles stratégiques, à l'exclusion des variations de la juste valeur des immeubles de placement, des autres résultats du portefeuille, du résultat de la vente d'immeubles de placement, des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et des impôts différés conformément à la norme IAS 40. Cela indique la mesure dans laquelle les paiements de dividendes sont couverts par les bénéfices
Résultat sur le portefeuille	Résultat sur la vente d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement +/- autre résultat du portefeuille	Évaluation de la plus-value/moins-value réalisée et non réalisée sur les immeubles de placement
Taux d'intérêt moyen	Frais d'intérêts, y compris les frais d'intérêts IRS, divisés par l'encours moyen de la dette au cours de la période	Mesurer le coût moyen des intérêts de la dette pour permettre la comparaison avec les pairs et l'analyse des tendances dans le temps
Taux d'intérêt moyen hors frais d'intérêts IRS	Frais d'intérêts, hors frais d'intérêts IRS, divisés par l'encours moyen de la dette au cours de la période	Mesurer le coût moyen des intérêts de la dette pour permettre la comparaison avec les pairs et l'analyse des tendances dans le temps
Coûts de financement moyens	Frais d'intérêts comprenant les frais d'intérêts IRS + les commissions d'arrangement et les commissions d'engagement, divisés par l'encours moyen de la dette pendant la période	Mesurer les coûts de financement moyens pour permettre la comparaison avec les pairs et l'analyse des tendances dans le temps
Coûts de financement moyens hors frais d'intérêts IRS	Frais d'intérêts hors frais d'intérêts IRS + commissions d'arrangement et commissions d'engagement, divisés par l'encours moyen de la dette pendant la période	Mesurer les coûts de financement moyens pour permettre la comparaison avec les pairs et l'analyse des tendances dans le temps
Résultat EPRA par action	Résultat net +/- résultat sur la vente d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement +/- autre résultat du portefeuille +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés découlant des ajustements IAS 40, divisé par le nombre moyen d'actions	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
EPRA NAV	Il s'agit de la NAV qui a été ajustée pour inclure des biens immobiliers et d'autres investissements à leur juste valeur et pour exclure certains éléments qui ne devraient pas se matérialiser dans un modèle d'entreprise avec des biens d'investissement à long terme.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
EPRA NNNAV	EPRA NAV ajusté pour tenir compte de la juste valeur (i) des actifs et des passifs, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux. Les paramètres de l'EPRA NAV apportent des ajustements à la VNI par les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations sur la juste valeur de l'actif et du passif d'une société immobilière selon différents scénarios.
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Suppose que les entités ne vendent jamais de biens et vise à représenter la valeur nécessaire pour reconstruire le bien.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux. Les paramètres de l'EPRA NAV apportent des ajustements à la VNI par les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations sur la juste valeur de l'actif et du passif d'une société immobilière selon différents scénarios.

Anvers, Belgique | 3 février 2026 | 7h00 CET
Informations réglementées

EPRA Net Tangible Assets (NTA)	Suppose que les entités achètent et vendent des actifs, ce qui provoque certains niveaux d'impôts différés inévitables à réaliser.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux. Les paramètres de l'EPRA NAV apportent des ajustements à la VNI par les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations sur l'actif et du passif d'une société immobilière selon différents scénarios.
Valeur nette de cession EPRA (NDV)	Représente la valeur pour l'actionnaire dans un scénario de sell-out, dans lequel les impôts différés, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés dans leur intégralité, après déduction de l'impôt qui en résulte.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux. Les paramètres de l'EPRA NAV apportent des ajustements à la VNI par les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations sur la juste valeur de l'actif et du passif d'une société immobilière selon différents scénarios.
Rendement initial net EPRA (RIN)	Revenu locatif brut annualisé basé sur le loyer actuel à la date de clôture, à l'exclusion des charges immobilières, divisé par la valeur de marché du portefeuille, plus les droits et coûts de transaction estimés en cas de cession hypothétique d'un immeuble de placement	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
Rendement initial net ajusté EPRA (RIN ajusté)	Cette mesure intègre un ajustement de l'EPRA RIN pour la fin des périodes sans loyer ou d'autres incitations à la location non expirées.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
EPRA Vide locatif	Valeur locative estimée des unités vacantes divisée par la valeur locative estimée du portefeuille total	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
Ratio des coûts EPRA (y compris les frais liés au vide locatif)	Coûts EPRA (y compris les frais liés au vide locatif) divisés par le revenu locatif brut, moins le loyer restant à payer pour les terrains loués	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
Ratio des coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	Coûts EPRA (hors les frais liés au vide locatif) divisés par les revenus locatifs bruts, moins le loyer restant à payer pour les terrains loués	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
EPRA Loan-to-Value (LTV)	Mesure clé reflétant la mesure dans laquelle les activités sont financées par des capitaux empruntés.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux

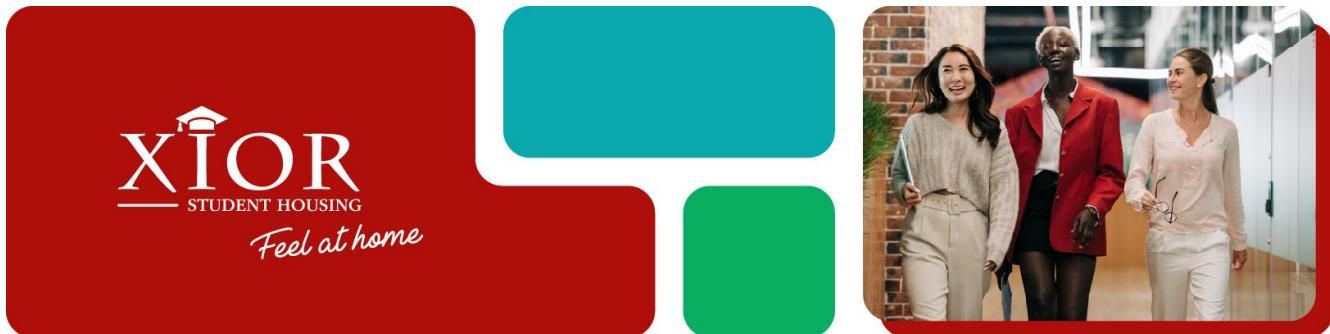
Anvers, Belgique | 3 février 2026 | 7h00 CET
Informations réglementées

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

Xior Student Housing SA
Frankrijklei 64-68
2000 Anvers, Belgique
www.xior.be

Christian Teunissen, CEO
Frederik Snaauwaert, CFO
info@xior.be
T +32 3 257 04 89

Xior Investor Relations
Sandra Aznar
IR & ESG Director
ir@xior.be
T +32 3 257 04 89



À propos de Xior Student Housing

Xior Student Housing SA est la première SIR publique de droit belge, spécialisée dans le segment du logement étudiant en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne, au Portugal, en Allemagne, en Pologne, au Danemark et en Suède. Dans ce segment immobilier, Xior Student Housing offre une variété d'immeubles, allant de chambres avec installations communes, chambres avec sanitaires privés, à des studios entièrement équipés. Xior Student Housing construit depuis 2007, en tant que propriétaire et exploitant, des logements de qualité et fiables pour des étudiants à la recherche d'un endroit où ils peuvent étudier et vivre dans des conditions idéales. Une chambre étudiante offrant ce petit plus qui permettra à chaque étudiant de se sentir immédiatement chez lui.

Xior Student Housing est agréée en tant que SIR publique de droit belge depuis le 24 novembre 2015. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Le 31 décembre 2025, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 3,6 milliards EUR. Vous trouverez plus d'informations sur www.xior.be.

Xior Student Housing SA, SIR publique de droit belge (BE-REIT)
Frankrijklei 64-68, 2000 Anvers, Belgique
BE 0547.972.794 (RPM Anvers, section Anvers)

Clause de non-responsabilité

Le présent communiqué de presse contient des informations, prévisions, opinions et estimations prospectives faites par Xior, relatives aux performances futures attendues de Xior et du marché dans lequel elle opère (« déclarations prospectives »). Par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques inhérents, incertitudes et hypothèses, tant générales que spécifiques, qui semblaient fondées au moment où elles ont été établies, qui pourront finalement se révéler exactes ou non, et le risque existe que les déclarations prospectives ne se réalisent pas. Certains événements sont difficilement prévisibles et peuvent dépendre de facteurs sur lesquels Xior n'a aucune influence. De plus, les déclarations prospectives ne sont valables qu'à la date du présent communiqué de presse. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse qui portent sur des tendances ou activités passées ne peuvent pas être considérées comme gage que ces tendances ou activités perdureront à l'avenir. Ni Xior, ni ses représentants, fonctionnaires ou conseillers, ne garantissent que les paramètres sur lesquels les déclarations prospectives sont basées sont exempts d'erreurs, et aucun d'eux ne peut suggérer, garantir ou prédire que les résultats annoncés dans de telles déclarations prospectives se réaliseront effectivement. Les bénéfices réels, la situation financière, les performances ou les résultats de Xior peuvent dès lors sensiblement s'écartez des informations avancées dans ou sous-entendues par ces déclarations prospectives. Xior refuse expressément toute obligation ou garantie de mettre à jour ou revoir les déclarations prospectives, sauf si la loi l'impose. Le présent document a été rédigé en néerlandais et a été traduit en anglais et en français. En cas de divergence entre les différentes versions de ce document, la version néerlandaise prévaudra.